

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 20 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2017r w Krakowie

sprawy z powództwa Z. D. i A. T. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy Placu (...) w K.

o uchylenie uchwał

I. **powództwo oddala,**

II. **zasądza od powodów Z. D. i A. T. (1) solidarnie na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy Placu (...) w K. kwotę 377 (słownie: trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 kwietnia 2017 r. powodowie Z. D. i A. T. (2) wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku nr (...) przy Placu (...) w K. o:

- uchylenie uchwały nr (...) podjętej na zebraniu w dniu 22 lutego 2017 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów, upoważniającej Zarząd Wspólnoty do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej do (...) i (...) w sprawie sprawdzenia prawidłowości wykonania prac na poddaszu budynku,

- uchylenie uchwały nr (...) podjętej na zebraniu w dniu 22 lutego 2017 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów a) o utworzeniu funduszu celowego na koszty porad prawnych, ekspertów, opinii biegłych i prowadzenia spraw sądowych i administracyjnych dla Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach dotyczących zawłaszczenia części wspólnej – dach, taras i strop oraz b) o zobowiązaniu właścicieli lokali do uiszczania środków na fundusz celowy w wysokości 0,20 zł/m² powierzchni użytkowej budynku, płatne zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali /j.t. Dz. U. 1892 z dnia 2015.11.18/ od dnia 01.03.2017 do odwołania,

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów (każdego z osobna) kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie podali, że powód, po zakupieniu w grudniu 2014 r. strychu niemieszkalnego i uzyskaniu pozwolenia na budowę oraz zgody Wspólnoty w uchwale (...) na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania poddasza oraz na wydzielenie nowych lokali mieszkalnych prowadził w okresie od marca 2015 r. do kwietnia 2016 r. prace na strychu. W trakcie robót na poddaszu powód spotykał się z mieszkańcami, wymieniał korespondencję z reprezentantami strony powodowej, naprawił szkody w mieszkaniach na III piętrze kamienicy, porządkował teren inwestycji i starał się o zmniejszenie uciążliwości. (...) w K. pismem z 21 grudnia 2016 r. wyraził zgodę na tymczasowe zadaszenie strychu nad oficyną. Prace zostały wykonane w sposób zgody z przepisami prawa, w oparciu o stosowne decyzje administracyjne, z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego i dobrych zwyczajów sąsiedzkich. Po dokonaniu adaptacji powód

sprzedał 5 lokali i pozostaje właścicielem lokali nr (...). Powódka nabyła od powoda lokal nr (...), do którego to lokalu przynależy taras o powierzchni 54/35 m² stanowiący jego część składową.

W dniu 15 marca 2017 r. doręczono powodom informację o zaskarżonych uchwałach. Uchwały te naruszają prawa powodów jako właścicieli, podstawowe prawa konstytucyjne od swobody zamieszkania, miru domowego i poszanowania własności, a nadto powodowie zakwestionowali sposób podjęcia tych uchwał poddając w wątpliwość czy wskazana w zawiadomieniu liczba właścicieli zgodziła się na te uchwały.

Powód sprzeciwia się występowaniu w jego imieniu o weryfikację wykonanych przezeń prac. Pozwana była stroną postępowania administracyjnego i mogła na bieżąco weryfikować zastosowane przez powoda rozwiązania. Powód nie udziela zgody na wstęp do jego lokali celem weryfikacji jakości ich wyniku, nie życzy sobie aby ktokolwiek badał stan jego lokali i naruszał mir domowy. Konieczność poniesienia składek na koszty porad prawnych, opinii i postępowań jest oczywiście sprzeczna z interesami powoda. Ponadto uchwała zawiera oszczerstwo i narusza dobre imię powoda gdyż nie doszło do zawłaszczenia żadnej części wspólnej budynku. Powód zarzucił, że uchwała została podjęta przez właścicieli, których udziały wynoszą 52,02%, a zatem jedynie 2,02% zdecydowało o przyjęciu uchwały, oraz zakwestionował sposób podjęcia uchwał, zarzucając, że przesłane dokumenty nie wskazują kto i w jaki sposób głosował.

Natomiast powódka nabyła lokal w dobrej wierze, a działania podejmowane przez pozwaną poczytuje za godzące w jej prawa: własności, miru domowego, wolności mieszkania. Nadto zgodnie z zaskarżoną uchwałą nr (...) zostałyby obciążona kosztami działań skierowanych faktycznie przeciwko niej, z czym się stanowczo nie zgadza.

W złożonej w dniu 5 czerwca 2017 r. odpowiedzi na pozew (k. 128) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zarzuciła w uzasadnieniu, że uchwały zostały prawidłowo podjęte. Oświadczyła, że nie wyraziła zgody na wykonanie tarasu na dachu budynku (który stanowi część wspólną) i na przyłączenie tego tarasu do jednego z lokali. Oświadczyła, że prace adaptacyjne były wykonywane z ogromną uciążliwością dla pozostałych członków Wspólnoty. Inwestor nie posprzątał i nie pousuwał zabrudzeń elewacji, na klatce schodowej i w lokalach. Zajęto podwórze na składowanie materiałów i maszyn bez zgody Wspólnoty. Prace powodowały nadmierną ingerencję w normalne korzystanie z lokali. Podczas wykonywania prac i po ich wykonaniu pojawiły się w budynku liczne szkody, a to:

- liczne rysy i spękania na elewacji budynku,
- zacieki, zagrzybienia i odbarwienia na elewacji budynku,
- ubytki w ścianie elewacji budynku,
- nieprawidłowe odprowadzenie wody,
- niezabudowana instalacja kanalizacyjna,
- liczne rysy, spękania i ubytki w ścianach na klatce schodowej
- nieodmalowana klatka schodowa
- niezabudowane instalacje na klatce schodowej,
- liczne rysy i spękania wewnątrz lokali na III kondygnacji,
- liczne zacieki, zagrzybienia i odbarwienia wewnątrz lokali na III kondygnacji,
- brak izolacji akustycznej stropu pomiędzy III kondygnacją a lokalami na strychu.

Zarzuciła, że uchwała (...) nie narusza prawa ani obiektywnego interesu powodów. Szkody powstały nie tylko w lokalach na III kondygnacji, ale w nieruchomości wspólnej, a subiektywnemu przekonaniu powoda o prawidłowości wykonanych prac przeczy pojawienie się licznych uszkodzeń. Zaprzeczyła aby uchwała ta ingerowała w prawo własności powodów. Zarzuciła, że protokół kontroli z dnia 31 stycznia 2017 r. jedynie zawiera szereg zapewnień powoda i nie został sporządzony przy udziale strony pozwanej. Zaprzeczyła aby planowane działania zmierzały do szykanowania powoda. Zaprzeczyła również aby uchwała (...) naruszała obiektywne interesy powodów, albo aby naruszała dobre imię powoda.

Na rozprawie pełnomocnik powodów zarzucił nadto, że zaskarżone uchwały nie konkretyzują czynności, na które mają zostać wydatkowane zgromadzone od właścicieli lokali środki (00:03:27 i nast.). Nadto pełnomocnik powodów oświadczył, że powodowie nie wskazują innej czynności, z której miałyby wynikać zgoda pozwanej na zajęcie dachu pod taras aniżeli uchwały nr (...) z załącznikami (00:20:58 i nast.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Z. D. jest właścicielem dwóch lokali mieszkalnych położonych w budynku nr (...) przy Placu (...) w K. - lokalu nr (...) o powierzchni 50,72 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR 1P/ (...) oraz lokalu nr (...) o powierzchni 43,51 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powódka A. T. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...).8 przy Placu (...) w K..

Dowód: - odpis księgi wieczystej, k. 77

- odpis księgi wieczystej, k. 84

- odpis księgi wieczystej, k. 92

Decyzją z dnia 27 lipca 2015 r. nr (...) Prezydent Miasta K. zatwierdził projekt budowlany i udzielił powodowi Z. D. jako Inwestorowi pozwolenia na wykonanie robót budowlanych pn.: „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania fragmentu nieużytkowej części poddasza na lokal mieszkalny (...) wraz z wewnętrznymi instalacjami: wod-kan-c.o. i elektryczną, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami przy ul. (...) w K. — dz. nr 51, obr. 15 Ś..

Dowód: - odpis decyzji, k. 36

- odpis projektu, k. 43

Uprzednio, na podstawie uchwały nr (...), powód Z. D. uzyskał od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu (...) w K. wyrażoną w § 1 pkt 1 zgodę na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne zgodnie z przedstawioną przez niego koncepcją wydzielenia 7 lokali mieszkalnych. W § 1 pkt 4 tej uchwały Pozwana wyraziła zgodę rozbudowę koniecznych instalacji wewnętrznych oraz ingerencję w części wspólne budynku, w tym klatkę schodową w celu wykonania instalacji oddymiającej, wjazdu dachowego wraz drabiną, innych instalacji p.poz., połączyć dachową w celu wykonania dodatkowych przewodów kominowych oraz montażu okien połaciowych.

Dowód: - odpis uchwały, k. 39 - 41.

W dniu 18 kwietnia 2016 r. powód Z. D. dokonał do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. zgłoszenia zakończenia prowadzonej inwestycji przy pl. (...) w K..

Dowód: - odpis zgłoszenia, k. 50

Decyzją nr (...) z dnia 29 kwietnia 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. umorzył postępowanie administracyjne wywołane zgłoszeniem powoda z dnia 18 lipca 2015 r., jako bezprzedmiotowe w całości.

W uzasadnieniu decyzji organ ten wskazał, iż ustawa prawo budowane nie nakłada na inwestora złożenia takiego wniosku w sytuacji, gdy prowadzi działania inwestycyjne polegające na przebudowie obiektu, co miało miejsce w tym przypadku.

Dowód: - odpis decyzji, k. 52 -54.

W dniu 12 grudnia 2016 r. powód Z. D. przekazał zarządcy poznawanej Wspólnoty i administratorowi budynku nr (...) przy Placu (...) w K. – P.P.H.U. Administracja (...) „(...)— O.” sp. z o.o. dokumentację, na podstawie której prowadzone były prace związane z adaptacją strychu w budynku pozwanej. W skład w.w. dokumentacji wchodziły zaświadczenia Prezydenta Miasta K. z dnia 8 grudnia 2016 r. dla lokali (...) (...) z projektem tarasu, decyzja o umorzeniu postępowania w sprawie odbioru i kopie wniosków zakończenie budowy. pomstowania umorzeniu

Dowód: - odpis protokołu, k. 56.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K. pismem z dnia 21 grudnia 2016 r., stanowiącym odpowiedź na pismo powoda z dnia 16 grudnia 2016 r., wyraził zgodę na tymczasowe zadaszenie tarasu nad oficyną budynku przy Placu (...) w K., w związku z nieszczelnością warstw izolacyjnych tarasu, do czasu na prawy warstw izolacyjnych stropu nad najwyższą kondygnacją. Równocześnie urząd ten przyjął od powoda dokumentację pn: ”Dokumentacja powykonawcza tarasu mieszkania (...)” opracowaną przez powoda – mgr inż. Z. D. w listopadzie 2016 r.

Dowód: - odpis pisma, k. 62.

W dniu 31 stycznia 2017 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. w odpowiedzi na zgłoszenie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przeprowadził czynności kontrolne dotyczące robót budowlanych w obrębie strychu budynku przy Placu (...) w K.

W wyniku tej kontroli (...) nie stwierdził nieprawidłowości w realizacji robót. Nie wszczął też postępowania przeciwko Inwestorowi.

Dowód: - odpis protokołu, k. 72 -73.

Uchwałą nr (...) r. podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Budynku nr (...) przy Placu (...) w K. upoważniła Zarząd Wspólnoty do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej do (...) i (...) w sprawie sprawdzenia prawidłowości wykonania prac na poddaszu budynku.

Nad uchwałą głosowało 19 właścicieli o łącznym udziale 76,6 % we współwłasności nieruchomości. Za podjęciem w.w. uchwały oddano głosy odpowiadające 76,66 % udziałów we współwłasności. Przeciw uchwale, ani głosów wstrzymujących od głosowania się nie było.

Z kolei uchwałą nr (...), podjętą na zebraniu w dniu 22 lutego 2017 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła o a) o utworzeniu funduszu celowego na koszty porad prawnych, ekspertów, opinii biegłych i prowadzenia spraw sądowych i administracyjnych dla Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach dotyczących zawłaszczenia części wspólnej – dach, taras i strop oraz b) o zobowiązaniu właścicieli lokali do uiszczania środków na fundusz celowy w wysokości 0,20 zł/m² powierzchni użytkowej budynku, płatne zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali /j.t. Dz. U. 1892 z dnia 2015.11.18/ od dnia 01.03.2017 do odwołania.

Nad uchwałą głosowało 18 właścicieli o łącznym udziale 52,03 % we współwłasności nieruchomości. Za podjęciem w.w. uchwały oddano głosy odpowiadające 52,03 % udziałów we współwłasności. Przeciw uchwale, ani głosów wstrzymujących od głosowania się nie było.

Dowód: - odpis uchwały, k. 139,

- odpis uchwały, k. 140,

W trakcie prac budowlanych prowadzonych przez powoda w budynku przy Placu (...) w K. doszło do pojawienia się wielu uszkodzeń w jego substancji w części wspólnej tj. pęknięcia sufitów, pęknięcia ścian zewnętrznych, uszkodzenia tynków, odpadnięcie gzymsów. Pojawiły się również liczne zacieki oraz zagrzybienia na ścianach elewacji. Prace te zostały przeprowadzone także w sposób niedbały. Pozostawiono nieotynkowane cegły, wystającą watę szklaną i styropian, niezabudowaną rurę ściekową.

Członkowie pozwanej Wspólnoty informowali powoda o zauważonych uszkodzeniach zwracając się o ich naprawienie. Przeprowadzone przez powoda prace w tym zakresie miały charakter doraźny, polegały na naprawie niektórych ubytków tynków i częściowym pomalowaniu klatki schodowej.

Dowód: - fotografie, k. 141-149

- przesłuchanie świadka H. M., k. 204-205

- przesłuchanie świadka H. A., k. 205

- przesłuchanie świadka K. J., k. 205

- przesłuchanie świadka B. P., k. 206

W dniu 15 marca 2017 roku powodowie otrzymali od Zarządcy (...) korespondencję e-mail, w której zostali poinformowani o podjęciu przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową zaskarżonych uchwał nr (...) i (...).

Dowód: - wydruk informacji, k. 98

Pomiędzy powodem, a członkami pozwanej - H. i M. A. doszło do powstania sporu na tle wyrządzonych przez powoda szkód w mieszkaniu na III piętrze budynku należącym do p. A. położnym przy placu (...) (...)K..

Pismem z dnia 15 maja 2017 r. H. A. (2) wstąpił do powoda o usunięcie tych szkód, przez niezależną firmę na koszt powoda.

Ostatecznie szkoda ta została zgłoszona przez powoda do (...) S.A. w W., który po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego wypłacił M. i H. A. (2) z tego tytułu kwotę 2.118,90 zł.

W 2016 r. powód bez uzgodnień pozwaną Wspólnotą wszczął prace naprawcze mające na celu uzupełnienie ubytków na ścianie i suficie w sieni i na klatce budynku, co spotkało się ze jej sprzeciwem. Pozwana zażądała od powoda zaprzestania ich prowadzenia oraz poczynienia z nią ustaleń w tym zakresie.

Dowód: - odpisy korespondencji, k. 179-197, k. 199-203

W dniu 13 grudnia 2016 r. powód Z. D. przelewał na konto bankowe pozwanej Wspólnoty kwotę 10.000,00 zł jako dotacje na malowanie klatki schodowej budynku przy Placu (...) w K..

Dowód: - potwierdzenie przelewu, k. 198.

Poza okolicznościami, które nie zostały przez strony zakwestionowane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione powyżej dokumenty, których autentyczność nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności.

Sąd oparł również ustalony w sprawie stan faktyczny w zakresie okoliczności dotyczących pojawienia się podczas prowadzenia przez powoda prac budowlanych uszkodzeń w częściach wspólnych budynku na zeznaniach świadków:

H. M. (2), H. A. (2), K. J. (2) i B. P. (2). Sąd uznał je za wiarygodne i zasługujące na uwzględnienie, gdyż były one logiczne, w istotnych fragmentach stanowcze i spójne – świadkowie Ci zgodnie opisali zaobserwowane przez siebie uszkodzenia i okres w jakim one powstały, jak też relację powoda na wysuwane do niego żądania naprawy. W ocenie Sądu nie ujawniły się żadne okoliczności pozwalające na zakwestionowanie ich wiarygodności.

Co do pozostałych okoliczności tj. odnośnie tego dlaczego zostały podjęte zaskarżone uchwały, jak członkowie wspólnoty rozumieli ich treść i co chcieli nimi osiągnąć oraz jaki był przebieg zebrania, na którym je podjęto Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenia dowodu zeznań w.w. świadków, jako zbędny, gdyż okoliczności te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Na postawie art. 207 § 6 k.p.c. Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda złożony w piśmie z dnia 20 września 2017 r. o przesłuchanie świadków R. W. i W. K. na okoliczność szykanowania i nachodzenia powoda przez p. A. oraz przeszkód ze strony pozwanej Wspólnoty czynionych powodowi w celu realizacji inwestycji i usunięcia skutków remontu, uznając go za spóźniony i którego przeprowadzenie spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy.

Sąd postanowił także oddalić wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczności powołane w pozwie i odpowiedzi na pozew. Okolicznością niekwestowaną w niniejszej sprawie było, iż w dniu 15 marca 2017 roku powodowi doręczono drogą mailową informację o podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwałach nr (...) i (...), dlatego też przeprowadzanie dowodu w.w. zakresie było zbędne. Z kolei wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z jego przesłuchania w charakterze strony (k. 10), nie odnosił się do faktów, a jedynie do ocen prawnych wyrażanych przez powoda. Treść korespondencji powódki ze stroną pozwaną została dostatecznie wykazana przedłożonymi wydrukami e-mail i nie było potrzeby w tym przedmiocie przeprowadzania przesłuchania stron (k. 11). Natomiast nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestia, czy powódka sprzeciwia się działaniom strony pozwanej ani gotowość powódki do ewentualnych rozmów ugodowych (k. 11). Natomiast co do wniosku strony pozwanej o przesłuchanie stron (k. 128-129) należy wskazać, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia zostały dostatecznie udowodnione przesłuchaniem świadków, a pozostałe wnioskowane okoliczności nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. dalej cytowana jako u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 1a tego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Strona pozwana nie kwestionowała, że powodowie są właścicielami lokali znajdujących się w budynku przy Pl. (...) w K., a powodowie wykazali te okoliczności przedkładając wydruki z ksiąg wieczystych. Z tego tytułu przysługuje powodowi legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały.

Powodowie dochowali również terminu do wytoczenia powództwa przewidziany w art. 25 ust. 1a u.w.l. O podjęciu zaskarżonych uchwał (częściowo na zebraniu właścicieli a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów) zostali poinformowani w dniu 15 marca 2017 r. (której to okoliczności strona pozwana nie kwestionowała) a pozew złożyła do sądu w dniu 26 kwietnia 2017 r., a zatem z zachowaniem tego terminu.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w stosunku do zaskarżonych uchwał należy na wstępie stwierdzić, że zarzuty kierowane przeciwko sposobowi podjęcia zaskarżonych uchwał są nieadekwatne do zgłoszonego żądania. Gdyby bowiem „za” zaskarżonymi uchwałami nie została oddana większość głosów przewidziana w art. 23 ust. 1 u.w.l., to uchwała nie była by w ogóle podjęta, a w konsekwencji – wobec nieistnienia tej uchwały – nie mogłoby przysługiwać roszczenie o jej uchylenie. Uchylić można bowiem tylko uchwałę, która została skutecznie podjęta.

Zresztą z przedstawionych przez stronę pozwaną dokumentów w postaci odpisów oryginałów uchwał nie wynika aby przedmiotowe uchwały nie zostały podjęte.

Przechodząc do analizy merytorycznych zarzutów należy wskazać, iż kwestia, iż powodowie nie wyrażają zgody na wstęp do lokali celem weryfikacji jakości wykonania prac i nie życzą sobie aby ktokolwiek badał stan jego lokali i naruszał mir domowy nie ma w ogóle związku z przedmiotem zaskarżonych uchwał. Żadna z obu zaskarżonych uchwał nie nakłada na któregokolwiek z powodów obowiązku udostępnienia lokali do kontroli. Dopiero w ramach ewentualnie wszczętych w przyszłości postępowań administracyjnych przed organami budowlanymi i organami ochrony zabytków, w ramach których kwestia prawidłowości wykonania prac ma zostać ustalona, pojawić się może zagadnienie, czy organ administracji w ramach tych postępowań przeprowadzi takie kontrole. Będzie to jednak skutek rozstrzygnięcia proceduralnego tego organu, a nie następstwem podjęcia zaskarżonych uchwał.

Kwestia, czy wskutek prac wykonanych przez powoda doszło do powstania w nieruchomości uszkodzeń powołanych przez stronę powodową jest niewątpliwie pomiędzy właścicielami lokali sporna. Przedmiotowe uchwały zmierzają jednak nie do samodzielnego skontrolowania tych kwestii przez stronę pozwaną, lecz do zweryfikowania tej kwestii w drodze prawem przewidzianych postępowań przed organami administracji. Przeprowadzone postępowanie dowodowe, w szczególności przesłuchanie świadków oraz dokumentacja fotograficzna, wskazuje, że uszkodzenia w postaci pęknięcia sufitów, pęknięcia ścian zewnętrznych, uszkodzenia tynków, odpadnięcie gzymsów, licznych zacieków oraz zagrzybień na ścianach elewacji w nieruchomości powstały. Nadto po pracach pozostawiono nieotynkowane cegły, wystającą watę szklaną i styropian oraz niezabudowaną rurę ściekową. Co najmniej większość właścicieli lokali w nieruchomości jest przekonana (albo ma w tym przedmiocie podejrzenia), że uszkodzenia zostały spowodowane przez powoda. Skoro uszkodzenia na nieruchomości istnieją a pomiędzy właścicielami lokali zachodzi spór co do przyczyn ich powstania, to nie sposób ocenić, że podjęcie uchwały umocowującej zarząd do występowania w imieniu Wspólnoty do (...) i (...) w sprawie prawidłowości wykonania prac jest sprzeczne z prawem lub godnymi ochroną interesami powodów. Wręcz przeciwnie, podjęcie takich działań należy ocenić jako zgodne z obiektywnym interesem wszystkich właścicieli lokali. Kwestia, czy wspólnota uczestniczyła w postępowaniu administracyjnym o pozwoleniu na budowę jest z tego punktu widzenia o tyle bez znaczenia, że zarzuty podnoszone przez pozwaną Wspólnotę odnoszą się do kwestii prawidłowości wykonania prac budowlanych, a zatem okoliczności, które miały miejsce już po wydaniu pozwolenia na budowę. Okoliczność, że sam powód, albo ubezpieczyciel powoda naprawił niektóre zgłaszane szkody w mieszkaniach na III kondygnacji oraz podejmował próbę przystąpienia do uzupełnienia ubytków na ścianie i suficie w sieni i na klatce budynku, co spotkało się ze sprzeciwem strony pozwanej, również nie może przemawiać za uchyleniem zaskarżonej uchwały. Z ustalonego stanu faktycznego wynika bowiem, że zakres uszkodzeń w nieruchomości jest szerszy, gdyż obejmuje w szczególności uszkodzenia elewacji, pęknięcia ścian zewnętrznych, odpadanie gzymsów oraz pozostawienie „niedoróbek” w postaci nieotynkowanych cegieł, wystającej waty szklanej i styropianu oraz niezabudowanej rury ściekowej. Fakt wykonania czynności kontrolnych przez (...) w dniu 31 stycznia 2017 r. nie rozstrzyga sam w sobie, czy potrzeba przeprowadzenia kolejnej kontroli nie istnieje.

Odnosząc się natomiast do uchwały nr (...) należy zauważyć, że kwestia czy wskutek dokonanej przez powoda adaptacji doszło do nieuprawnionego zajęcia części nieruchomości wspólnej pod taras jest również przedmiotem sporu pomiędzy stronami. Powód na uzasadnienie legalności wykonania tarasu powołuje się na dokumenty w postaci projektu architektonicznego – budowlanego oraz decyzję o pozwoleniu na budowę. Powódka – na fakt nabycia nieruchomości w dobrej wierze. Z drugiej jednak strony nie może ująć uwadze rozbieżność pomiędzy treścią uchwały nr (...), określającej zakres prac, na które uchwałą Wspólnota wyraziła zgodę, a faktem, że w wyniku przebudowy do lokalu nr (...) przyłączono taras o pow. 54,35m², czego zgoda wyrażona w § 1 pkt 4 w/w uchwały, według jej literalnego brzmienia, nie obejmowała. Uwzględnić przy tym należy, że zgoda udzielona w § 1 pkt 1 ugody odsyłała wprawdzie do koncepcji wydzielenia przedstawionej przez powoda, ale zarazem wynika z niej, że przedmiotem zgody jest przebudowa i zmiana użytkowania poddasza na cele mieszkalne, nie odwołując się do kwestii przeznaczenia części dachu na taras. Nie jest przedmiotem niniejszej sprawy rozstrzygnięcie, czy rzeczywiście doszło do zajęcia przez powoda części nieruchomości wspólnej bez podstawy prawnej, ani to, jakie skutki wywołało nabycie tak powstałego lokalu przez powódkę. Dla oceny czy istnieją podstawy od uchylenia uchwały nr (...) wystarczającym jest ustalenie,

czy istnieją okoliczności dające właścicielom, którzy głosowali „za” tą uchwałą rzeczowe podstawy do wątpliwości, czy nie doszło do bezpodstawnego zajęcia części nieruchomości wspólnej. Wyżej omówiona treść uchwały nr (...), w powiązaniu z faktem, że powodowie nie wskazali żadnych innych czynności prawnych pochodzących od strony pozwanej, z których wynikałaby zgoda na zajęcie części nieruchomości wspólnej pod taras, przemawiają za uznaniem, że co najmniej istnieją istotne wątpliwości, że faktycznie doszło do bezpodstawnego zajęcia części nieruchomości wspólnej. Wyklucza to możliwość uchylenia zaskarżonej uchwały albowiem podjęcie jej obiektywnie służy realizacji podstawowych interesów właścicieli lokali jako całości w utrzymaniu nieruchomości wspólnej w całości.

Nadto co do zasady racjonalnym jest, że wspólnota mieszkaniowa gromadzi środki na obsługę prawną i uczestniczenie w postępowaniach sądowych i administracyjnych, a środki te może zgromadzić w zasadzie tylko w drodze zbierania zaliczek od właścicieli lokali. Obowiązujące przepisy prawa, a to art. 12 ust. 2 u.w.l., nie dają podstaw do wyłączenia niektórych właścicieli od obowiązku ponoszenia wydatków na zarząd nieruchomością wspólną. Do takich natomiast wydatków należy zaliczyć wydatki, których dotyczy zaskarżona uchwała nr (...), gdyż mają one służyć ochronie nieruchomości wspólnej przed nieuprawnionym zajęciem. W szczególności nie stanowi podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały okoliczność, że czynności te miałyby być sprzeczne z subiektywnym interesem powodów. To, że w subiektywnym interesie powodów leżeć może utrudnienie podejmowania przez Wspólnotę działań zmierzających do wszczęcia postępowań zmierzających do odzyskania zajętych pod taras - zdaniem wspólnoty bezprawnie - części nieruchomości wspólnej, nie stanowi okoliczności przemawiającej za uchyleniem zaskarżonej uchwały.

Okoliczność, iż przedmiotowa uchwała nie określa w sposób szczegółowy i wyczerpujący działań, które mają zostać podjęte, nie przemawia za oceną, że narusza ona interes wspólnoty. W ocenie sądu opis działań, na których koszty mają zostać wydatkowane zgromadzone środki, jest dostatecznie jasny i zrozumiały.

W końcu podkreślić należy, że powołana wyżej wątpliwość wynikająca z treści uchwały nr (...) nie pozwala na zakwalifikowanie jako oszczerstwa zawartej w zaskarżonej uchwale wypowiedzi o zawłaszczeniu części wspólnej. Zatem nie można uznać aby uchwała ta naruszała dobra osobiste powodów.

Brak jest w końcu podstaw do przyjęcia, że zaskarżone uchwały stanowią szykanowanie powodów. O szykanowaniu można by mówić dopiero wtedy, gdyby przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że zarzuty podnoszone przez pozwaną Wspólnotę są całkowicie bezpodstawne albo w znacznym stopniu wyolbrzymione. Z przyczyn szczegółowo powyższej wskazanych w realiach niniejszej sprawy taka ocena nie jest uprawniona. Sąd stoi na stanowisku, że strona pozwana ma dostateczne podstawy do obaw o bezpodstawnym zajęciu nieruchomości wspólnej oraz o niewłaściwym wykonaniu prac budowlanych. W tym kontekście kwestia czy pomiędzy powodami a niektórymi z pozostałych właścicieli lokali pojawiły się oznaki bardziej zaognionego konfliktu (na co zdają się wskazywać twierdzenia zawarte w piśmie złożonym na rozprawie – k. 178) nie może przemawiać za oceną że zaskarżone uchwały stanowią bezpodstawną szykanę powodów i jako takie winny zostać uchylone.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasądzone w pkt II sentencji na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. od przegrywających powodów na rzecz wygrywającej strony pozwanej koszty postępowania złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej 360 zł. i uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.